

04 주택연금

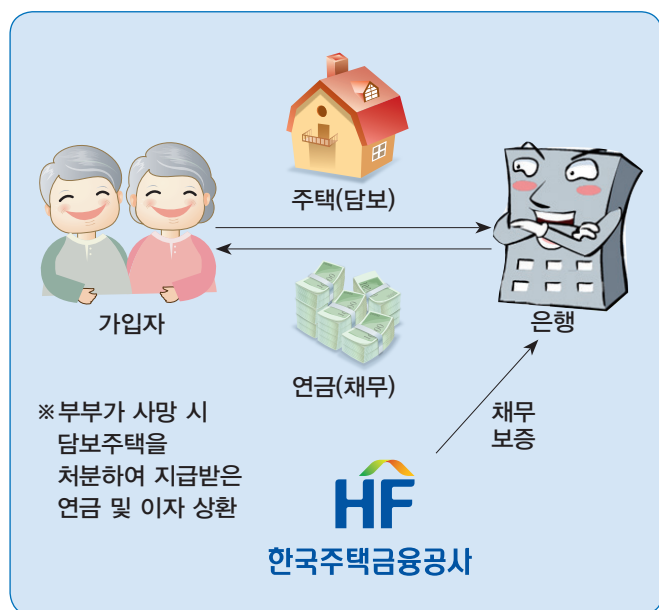


1) 주택연금 알고 활용하자!

안정적인 노후준비를 위해서는 ‘국민연금, 퇴직연금, 개인연금’ 등 ‘3층 보장’으로도 부족할 수 있기 때문에 주택연금까지 끼워서 ‘4층 보장’을 받아야 한다는 이야기가 나오고 있다. 노년층의 노후 보장 수단으로써 각광 받고 있는 주택연금에 대해 살펴본다.

주택연금이란 자기 집에 살면서 죽을 때까지 매달 생활비를 탈 수 있는 상품이다. 미국의 공적 역모기지인 주택자산전환모기지(HECM)을 벤치마킹 한 것으로 주택을 담보로 은행에서 연금을 대출받는 구조이다. 한국주택금융공사가 대출에 대한 보증을 제공한다는 점이 가장 큰 특징이다. 2013년 6월까지 가입자 수가 1만4,866명을 돌파하는 등 노후 생활의 필수 상품으로 인기를 끌고 있다.

〈그림4〉 주택연금의 구조



주택연금에 가입하면 뭐가 좋을까?

주택금융공사가 상환을 책임져

대출의 가장 큰 골칫거리는 바로 ‘상환’이다. 그런데 주택연금은 상환에 대한 걱정을 하지 않아도 된다. 가입자 부부가 사망한 뒤 주택을 처분한 돈이 이미 지급한 연금과 이자보다 적으면 한국주택금융공사가 차액을 대신 내준다. 반면 주택을 판 돈이 연금과 이자보다 많다면 해당 차액은 자녀에게 상속된다.

가격이 떨어져도 내 연금 그대로

주택연금에 가입하면 주택가격 하락으로 인해 연금이 줄어들거나 아예 연금 지급이 끊길까 걱정하지 않아도 된다. 가입 시 최초 결정된 연금을 죽을 때까지 계속 지급해 주기 때문이다.

〈표11〉 연령별 주택연금 수령액

(단위 : 만원)

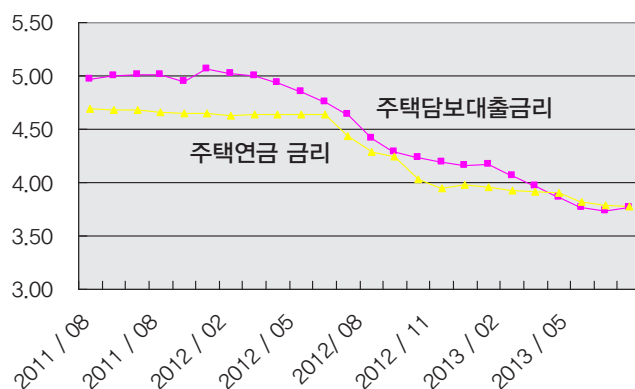
	1억	3억	5억
60세	23	69	115
65세	28	83	138
70세	36	101	168
75세	41	124	207

(자료 : 주택금융공사, 2013. 9. 4)

이외에도 부가 혜택 많아

주택연금의 대출금리 ‘3개월 CD금리 + 1.1%’는 현재 (2013.8.29) 3.76%로서 다른 주택담보대출금리 보다 더 저렴한 편이다.

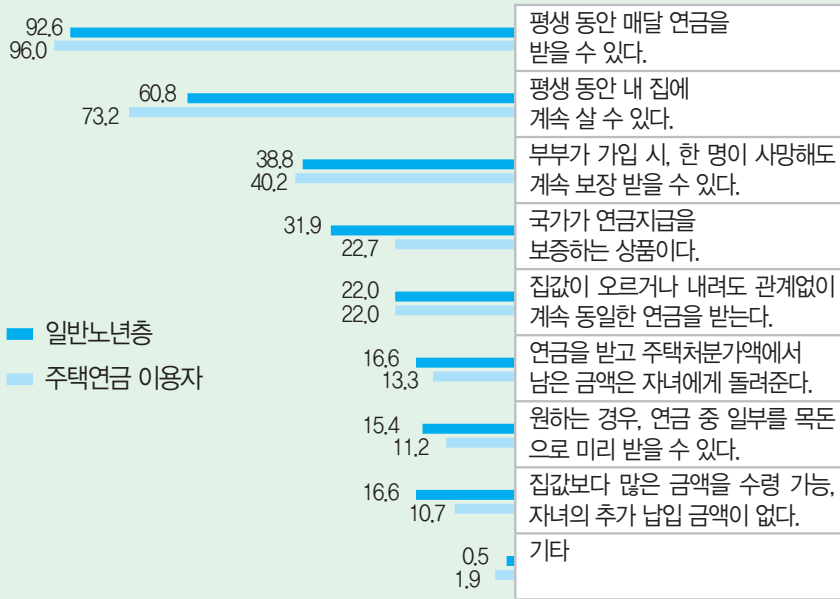
〈그림5〉 주택연금과 주택담보대출 금리



(자료 : 한국은행 경제통계시스템)

세제 혜택도 빼 놓을 수 없다. 주택연금 대상 주택은 재산세 25% 감면 (5억원 초과주택은 5억원까지만 감면)받으며, 이자는 연금소득공제(200만원 한도) 대상이 된다.

| 참고 | 실제 노년층이 생각하는 주택연금의 장점은 무엇일까?



일반노년층(주택연금 미가입 노년층)과 주택연금 가입자 모두 주택연금의 가장 큰 장점은 '평생 동안 매달 연금을 받을 수 있다' 라고 응답하였다.

* 일반노년층(600명), 주택연금 가입자(100명) 대상, 최대 3개까지 복수응답

(자료 : 주택금융공사, 2013.7.15)

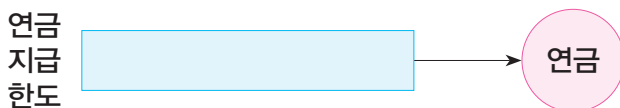
다양한 연금 수령방식

주택연금에 가입 시 다양한 방식으로 연금을 수령할 수 있다.

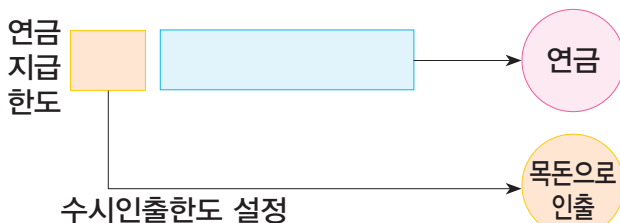
목돈이 필요할 때 - 수시인출한도

자녀의 결혼자금이나 전세자금을 대주고 싶거나, 배우자가 아파 병원비가 급히 필요한 경우를 대비하여 '수시인출한도' (최대 연금지급한도의 50%)를 설정하면 연금과 별도로 언제든지 목돈을 인출할 수 있다. 수시인출한도의 유무에 따라 주택연금은 '종신지급방식'과 '종신흡합방식'으로 나뉜다.

종신지급방식 : 수시인출한도 설정 없이 연금을 지급받는 방식

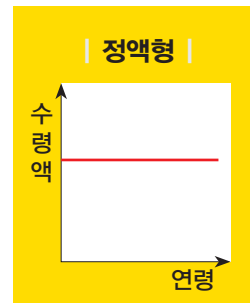


종신흡합방식 : 수시인출한도 설정 후 나머지 부분을 연금으로 지급받는 방식



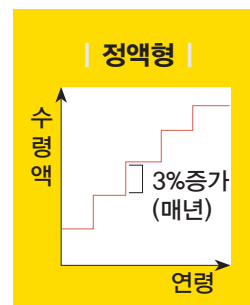
연금, 어떻게 받을 것인가?

주택연금은 매월 받는 연금의 액수도 자유롭게 설정 가능하다.



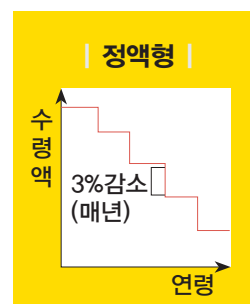
평생 동안 똑같은 액수의 연금을 받는 방식

▶ 안정적인 지출계획을 짜고 싶은 사람에게 적합!



처음에 적게 받다가 1년 마다 3%씩 증액하여 받는 방식

▶ 물가상승률로부터 돈의 가치를 지키고 싶은 사람에게 적합!



처음에 많이 받다가 1년 마다 3%씩 감액하여 받는 방식

▶ 아직 씬을 줄이기 어려운 사람에게 적합!



초기 10년간은 정액형보다 많이 받다가 11년째부터는 초기 연금의 70% 수준으로 받는 방식

▶ 아직 씹씹이를 줄이기 어려운 사람에게 적합!

주택연금 수령 기간 중 종신지급, 종신흡합간의 변경은 가능하지만 정액형, 증가형, 감소형, 전후후박형간 변경은 불가능하므로, 가입 시 신중하게 고르는 것이 좋다.

주택연금, 유의해야 할 점은?

가입 시 드는 비용

주택연금 가입 시에는 가입비(초기보증료), 근저당권설정 시 법무사 수수료, 인지세, 주택감정 수수료 등의 비용이 소요된다.

〈표12〉 주택연금 가입비용, 얼마나 낼까?

가입비	주택가격×2%
법무사수수료	최대 29만7,000원
인지세	최대 7만5,000원
감정평가수수료	5만~100만원

이중 가입비는 대출금액에 가산되기 때문에 가입자가 직접 납부하는 것은 아니다. 한편 감정평가수수료는 감정평가를 실시하게 되는 경우에만 비용을 부담한다. 감정평가는 해당 주택에 대한 한국감정원 인터넷 시세, 국민은행 인터넷 시세, 국토해양부 주택 공시가격이 없거나 고객이 주택가격에 불만이 있는 경우 실시하게 된다.

주택 재건축·재개발 제한

주택연금 담보 주택을 재건축·재개발하는 경우, 연금계약이 해지되고 연금으로 받은 돈과 이자를 모두 갚아야 합니다. 재건축·재개발로 담보주택에 대한 소유권을 상실하기 때문이다. 따라서 이 경우 계속해서 주택연금을 받고 싶다면 재건축·재개발 주택을 팔고 다른 주택으로 이사하여 이 주택을 담보 주택으로 변경해주면 된다.

자나깨나 화재 조심!

화재로 인해 주택연금 담보 주택이 소실된 경우, 이미 받은 연금을 갚지 않아도 되지만 더 이상 연금을 지급받을 수는 없다. 재건축·재개발의 경우와 마찬가지로 담보 주택에 대한 소유권을 상실하기 때문이다.

거주 이전의 자유?

담보로 놓은 주택에 1년 이상 실제로 거주하지 않으면 그 동안 받은 대출금을 갚아야 한다. 하지만 예외적으로 질병치료, 요양시설 입원, 자녀 봉양을 받기 위해 다른 주택에 장기 체류하게 될 경우 한국주택금융공사에 통지하고 공사가 인정하면 가능하다.

남편 명의로 된 집, 남편이 사망하면

주택연금 담보 주택이 남편이나 아내의 단독 명의로 되어 있는데 해당 명의자가 사망한 경우, 그 배우자는 6개월 이내에 주택에 대한 소유권을 이전하고 채무인수약정을 해야 한다. 단, 주택연금 가입 시 사전채무인수약정을 한 경우에는 추가약정이 필요하지 않다.

문답으로 알아보는 주택연금

1. 이사해도 주택연금이 계속 유지되나요?

이사해도 주택연금을 계속 유지할 수 있습니다. 단, 이 경우 담보 주택을 신규 주택으로 변경해야 합니다. 그리고 이사 전후의 주택가격이 달라지면 보증료를 더 내거나 연금액이 달라질 수 있습니다.

2. 주택연금 가입 전 담보 대출을 모두 갚아야 하나요?

담보 대출을 갚지 않더라도 수시인출금을 통해 기존의 주택담보대출을 상환하기로 한다면 가입 가능합니다. 따라서 주택담보대출로 어려움을 겪고 있다면 빚도 갚고 연금도 확보하는 1석2조의 혜택을 누릴 수 있습니다.

3. 주택에 대한 세금을 내나요?

비록 집을 담보로 잡히긴 해도, 주택의 소유권은 엄연히 가입자에게 있습니다. 따라서 재산세를 비롯한 해당 주택에 대한 세금을 반드시 납부해야만 합니다.

4. 집에 세를 놓을 수 있나요?

주택의 전부가 아닌 일부에 세를 놓을 수는 있습니다. 이 경우 전세나 보증금이 낀 월세는 불가능하고 순수한 월세만 가능합니다.

가입하고 싶은 마음이 들었다면...

주택연금에 가입하기 전에 반드시 자신이 가입조건을 충족하는 지 확인해보아야 한다.

- ① 주택소유자(혹은 부부 중 연장자)가 만 60세 이상 ☒
- ② 부부 합쳐서 소유한 주택이 1채이며 현재 그곳에서 거주 중 ☒
- ③ 주택이 시가 기준으로 9억원 이하 ☒

이 조건을 충족한다면 한국주택금융공사에 주택연금 가입을 신청할 수 있다. 자세한 사항은 주택금융공사 홈페이지(www.hf.go.kr)를 방문하거나 1688-8114로 전화하여 문의해보자.

| 참고 | 사전가입 주택연금

50대 이상의 하우스푸어라면, 빚에서 탈출하기 위한 수단으로 사전가입 주택연금을 활용해볼 수 있다.

사전가입 주택연금에 가입하면 해당 주택을 담보로 잡히는 대신, 목돈을 빌려 기존의 주택담보대출을 갚을 수 있다. 부부는 해당 주택에서 평생 살다가 사망 후 빌린 돈을 갚게 된다. 주택연금의 사전인출 한도를 '주택담보상환'이라는 목적 하에 명시적으로 도입한 상품이라고 하겠다.

사전가입 주택연금은 2014년 5월까지 운영되므로 필요하다면 빠른 가입을 고려해 볼 만하다.

〈표13〉 한눈에 보는 사전가입 주택연금

가입조건	- 부부 중 연장자가 50세 이상 - 6억원 이하 주택 1채 보유하며 현재 거주 중 - 주택담보대출 보유
인출목적	기존 주택담보대출 상환
인출한도	연금지급한도 100%까지
인출방식	가입 초기 전액 일시 인출
혜택	- 인출 후 남은 잔액은 만 60세 이후 연금으로 수령 가능 - 담보 주택에서 종신 거주 보장

